



Varðar: Hádegismóar 2-4 – fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn Halldórs Guðmundssonar, dags. 10. september 2024, ásamt greinargerð, dags. 9. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Hádegismóa, sem felst í auknu nýtingarhlutfalli á lóð og stækkun lóðarinnar, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 9 september 2024.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

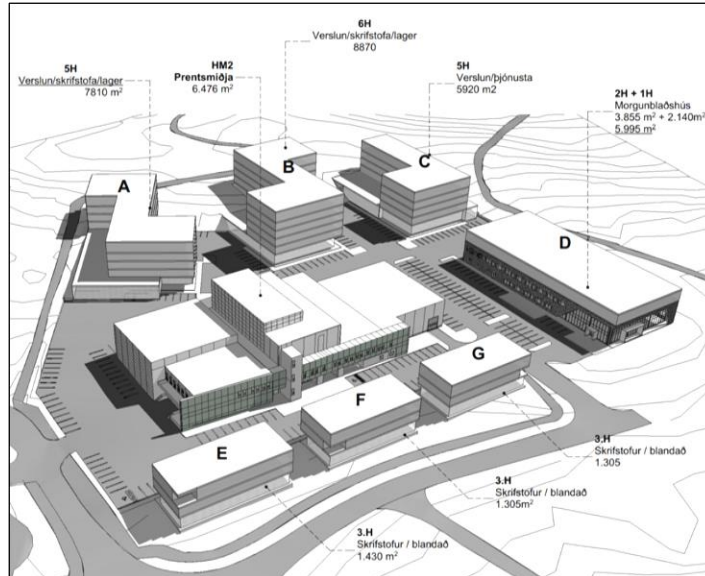
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi eru Hádegismóar á skilgreindu miðsvæði (M17). Þar er einkum gert ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði.

Í greinargerð AR40 eru uppgefnar tölur er varða áætlaða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum. Á Hádegismóum (M17) er núverandi byggingarmagn skilgreint sem 24.000 m² og er áætluð aukning byggingarmagns á svæðinu 10.000 m². Þess ber þó að geta að hér er um lauslega áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hádegismóa, dags. samþ. 18. apríl 2000 m.s.b. Samkvæmt skipulagsskilmálum skal við hönnun mannvirkja taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu, ásamt nálægð þess við útivistarsvæði, þ.e. golfvöll, Rauðavatnssvæðið og heiðarlönd. Hönnuðum er sérstaklega bent á að meirihluti mannvirkja í Hádegismóum ber við himinn, bæði séð frá Vesturlandsvegi og Suðurlandsvegi.

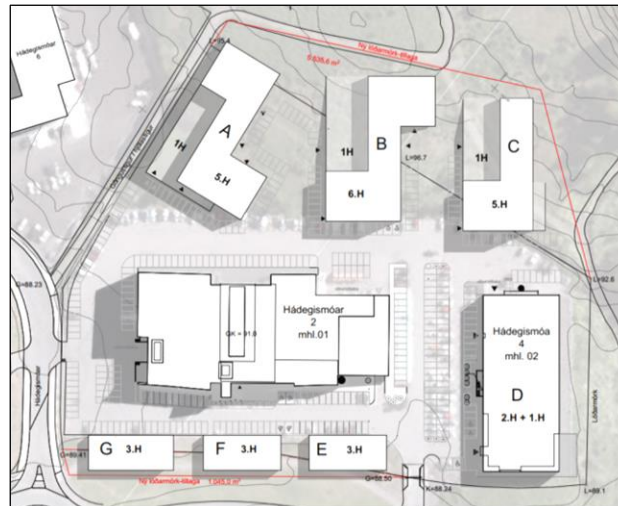


Skýringarmynd, horft til norðausturs yfir tillögu að byggð.

Núverandi aðstæður á svæðinu

Lóðin Hádegismóar 2-4 er skv. útgefnu mæliblaði 25.668 m². Á lóðinni standa tvær byggingar, þ.e. Hádegismóar 2 en um er að ræða prentsmiðju sem var byggð árið 2004 og er birt flatarmál hennar skv. fasteignaskrá 6.476,4 m². Hádegismóar 4 er síðan skrifstofubygging sem reis árið 2006 og hýsir skrifstofur Árvakurs hf. og Lyru ehf. en birt flatarmál hennar skv. fasteignaskrá er 3.851,8 m².

Í dag er hvorki hámarksbyggingarmagn né nýtingarhlutfall á lóðinni fullnýtt en samanlagt byggingarmagn á lóðinni er 10.331 m² og nýtingarhlutfallið 0,4. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir samanlögðu byggingarmagni upp á 12.834 m² og nýtingarhlutfallið 0,5.



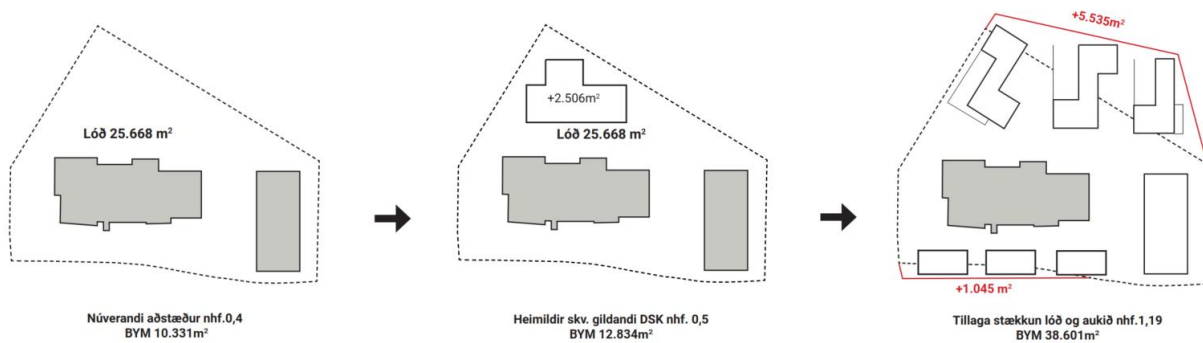
Skýringarmynd sem sýnir afstöðumynd tillögu.

Skilmálar fyrir lóðina eru í meginatriðum eftirfarandi:

- heimilt nýtingarhlutfall er 0,5.
- hámarkshæð bygginga er 23 m frá gólfkóta aðalhæðar.
- við hönnun mannvirkja skal taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu og nálægð þess við útivistarsvæði.
- kvaðir eru um frágang lóðar m.a. gróðursetningu.

Lóðarstækkun

Í fyrirspurninni er lögð fram tillaga að stækkun lóðar meðfram götu Hádegismóa að stærð 1.045 m². Þar kemur fram að þetta tiltekna svæði sé í dag einskona einskismannsland, en með stækkun þess gæti landið nýst að hluta sem byggingarland. Með nýjum minni byggingum framan við prentsmiðju gæti gönguleiðin meðfram prentsmiðju orðið áhugaverðari, og mögulega væri hægt að framlengja göngustíg áfram og tengja við núverandi stígakerfi útivistarsvæðis Austurheiða.



Á norðausturhluta lóðar er lögð til stækkun upp á 5.535 m² (var 2.000 m² í fyrri fyrirspurn). Með þeirri stækkun myndu, skv. erindi, þegar byggðir innviðir nýtast betur og rask á svæðinu yrði minna. Stækkunin mun hins vegar að hluta til teygja sig inn á svæði opið svæði Austurheiða.

Í tillögunni sem fyrirspurnin lýtur að er því gert ráð fyrir að lóðin að Hádegismóum 2-4 stækki úr 25.668 m² í 32.248m² og nemur heildarstækkunin því samtals 6.580 m². Í fyrri fyrirspurn var gert ráð fyrir stækkun upp á 3.045 m².

Nýtingarhlutfall lóðar

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,5 en lagt er til að það verði hækkað í 1,19 (í stað 1,35 í fyrri fyrirspurn). Heildarbyggingarmagn á lóð færi úr 12.844 m² í 38.601 m², að undanskyldri mögulegri bílageymslu að stærð u.þ.b. 3.000 – 4.000 m².

Hádegismóar 2-4	Lóðarstærð m ²	BYM	NHF
Fyrir breytingar	25.668	12.844	0,5
Eftir breytingar	32.248	38.601	1,19

Umsögn/niðurstaða

Um er að ræða fyrirspurn sem kemur í framhaldi afgreiðslu fyrirspurnar hjá skipulagsfulltrúa dags. 29. maí 2024. Niðurstaða þeirrar afgreiðslu var að aukning á byggingarmagni úr 12.844 m² í 38.321 m² og hækkun nýtingarhlutfalls úr 0,5 í 1,35 væri umtalsverð og ber að varast að koma slíku byggingarmagni fyrir á þessu svæði. Hins vegar er tillagan sögð áhugaverð og góðra gjalda verð til áframhaldandi útfærslu með áherslu á byggingarmagn sem hæfir þessu tiltekna svæði í útjaðri borgarinnar í grennd við útivistarsvæði.

Samkvæmt greinargerð/kynningu sem var meðfylgjandi uppfærðri fyrirspurn er lagt til að stækkun lóðar fari úr 25.668 m² í 32.248 m² og nemur stækkunin 6.580 m². Þá er lagt til að byggingarmagn aukist úr 12.844 m² í 38.601 m². Aukið nýtingarhlutfall yrði því 1,19 í stað núverandi nhl. 0,5.

Ekki er því beinlínis brugðist við þeim ábendingum um minnkað fyrirhugað byggingarmagn sem voru settar fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags 25. maí sl. Heldur er það aukið lítillega en með umfangsmeiri stækkun lóðar lækkar þó fyrirhugað nýtingarhlutfall um 0,16.

Með því að skoða fyrirhugaða uppbyggingarreiti sést að meginþungi uppbyggingar verður á norðanverðri lóðinni í þremur 5-6 hæða byggingum. Kjarninn verður hálfvegis innan núverandi lóðar og hálfvegis á svæði sem er utan lóðar í dag og því þörf á töluverðri lóðarstækkun á því svæði.

Sú uppbygging sem fyrirhuguð er á sunnanverðri lóðinni, þ.e. sunnan við prentsmiðju, er töluvert umfangsminni en norðanmegin og er þar þörf á smávægilegri lóðarstækkun til að koma fyrirhuguðum byggingum fyrir. Þar er gert ráð fyrir þremur stakstæðum byggingum á þremur hæðum en með þessum byggingum markast þungur rammi uppbyggingar frá suðri til norðurs innan lóðar.

Uppbyggingarsvæði norðan prentsmiðju

Norðan við prentsmiðjuna er fyrirhugað að reisa þrjár stakstæðar byggingar þar sem skrifstofu-, þjónustu- og lagerhúsnæði fléttast saman. Á fyrstu hæða væri rými fyrir lager og léttan iðnað þar sem þörf væri á hærri lofthæð. Skrifstofu- og þjónusturými yrðu svo staðsett í stakkbyggingum þar ofan á. Byggingarnar lenda nokkurn veginn þvert á hæðarkótum og skera sig inn í Hádegishæðina og landslagið flæðir inn á milli þeirra. Með þessu móti myndast náttúruleg samfella milli umhverfisins og bygginga.

Uppbygging sunnan við prentsmiðju

Sunnan við prentsmiðjuna er lagt til að reisa smærri byggingar meðfram Hádegismóagötu þar sem meðalstór og minni fyrirtæki geta þrífist. Byggingarnar mynda milda ásýnd og umhverfisáhrif núverandi prentsmiðju HM2 og vörugeymslu HM1-3 og stuðla þannig að betra samspili nýrra og eldri mannvirkja á svæðinu.

Auka hæð byggð ofan á núverandi skrifstofuhúsnæði HM4

Núverandi skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins var hannað með hliðsjón af því að hægt væri að byggja aðra hæð ofan á það síðar meir. Í tillögunni er lagt til að bygggt verði ofan á núverandi skrifstofu.

Í fyrri fyrirspurn var lögð fram tillaga að 3.065 m² stækkun lóðar en í uppfærðri fyrirspurn nemur stækkunin 6.580 m². Nú er gert ráð fyrir að lóðin verði 32.248 m² að stærð að lokinni lóðarstækkun í stað 28.733 m² eins og gert var ráð fyrir í fyrri fyrirspurn.

Hins vegar helst ósk um aukið byggingarmagn nánast óbreytt frá fyrri fyrirspurn og er 38.601 m² í uppfærðri fyrirspurn.

Af þessu leiðir að nýtingarhlutfallið minnkar lítið eitt milli fyrirspurna, þ.e. úr 1,35 í 1,19. Eftir stendur að ekki hefur verið tekið tillit til þeirra sjónarmiða í niðurstöðu og afgreiðslu upprunalegu fyrirspurnarinnar þar sem kom fram að sýnt þykir að varast beri að koma jafn miklu byggingarmagni fyrir á þessu svæði. Stækkun lóðarinnar leiðir vissulega til lækkunar á nýtingarhlutfalli en áherslan skal vera á hæfilegt byggingarmagn í jaðri byggðar við opið svæði fremur en lækkun nýtingarhlutfalls.

Í greinargerð sem fylgdi með fyrirspurninni kemur fram að markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er m.a. að svara eftirspurn sem myndast hefur eftir meðalstórum og stærri skrifstofu- og þjónustubyggingum. Lögð er áhersla á það í tillögu að ný byggð myndi heildstæða þyrpingu skrifstofu- og þjónustugarða með fjölbreyttu atvinnuhúsnæði fyrir fyrirtæki og stofnanir. Að ný byggð skuli falla vel að umhverfi sínu, með minni byggingar sem draga úr ásýnd- og umhverfisáhrifum stærri bygginga, og stuðli þar með að mýkri tengingu byggðar við náttúru og umhverfi.

Jafnframt er þess getið í greinargerð að í tilfellum blandaðrar byggðar á nærliggjandi svæðum og er þar vísað á uppbyggingarreit norðan Hádegismóa, sé nýtingarhlutfall lóðar 1,34. Á þeim reit er þó gert ráð fyrir að fyrirhuguð heildaruppbygging verði í nokkuð minni skala en þeirri sem sett er fram í fyrirspurn um uppbyggingu á Hádegismóum eða um 10.000 m² í byggingarmagni. Minni reitir leiða oftsinnis af sér hærra nýtingarhlutfall í tilfellum.

Ítrekuð eru sjónarmið og niðurstöður fyrri afgreiðslu þar sem þörf er á því að minnka byggingarmagn verulega í tillögu, m.a. með því að fjarlægja úr tillögu fyrirhugaðar byggingar fyrir framan prentsmiðju.

Það felast tækifæri í frekari þróun lóðarinnar sem taka mið af framangreindum sjónarmiðum í umsögn. Ljóst er að uppbygging á þessu svæði með hæfilegu byggingarmagni mun styrkja jaðarsvæðið í heild.

Ekki er hægt að taka afstöðu til frekari lóðarstækkunar en þeirri sem lagt var til í upphaflegri fyrirspurn en gera þarf ítarlega grein fyrir uppbyggingaráformum og heildarþróun innan lóðar. Jafnframt þarf lóðarstækkun, þó hún rúmist öll innan skilgreinds miðsvæðis í AR2040, að taka mið af landslagi og umhverfi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.